

Årsredovisning för
Brf Vårt Hem nr 5
702002-5636

Räkenskapsåret
2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-9
Underskrifter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Vårt Hem nr 5, 702002-5636, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2018-01-01 - 2018-12-31.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1916-12-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2004-04-06 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-06 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
MIDGÅRD 4	1916	Stockholm

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via SBCs medlemsförening. I försäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för alla medlemmar. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme via Fortum.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1903 och består av 2 flerbostadshus i 4-5 våningar.

Byggnadens totala yta är enligt taxeringsbeskedet 2 001 kvm, varav 1 501 kvm utgör lägenhetsyta och 500 kvm utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 23 lägenheter och 2 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter

1 rok: 5

2 rok: 9

3 rok: 9

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Löptid
-Fotograf	80	3 år
-Byggfirma	70	3 år

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Förråd

Wc med dusch

Åtgärder senaste 5 åren

Åtgärder under 2018:

- Installation av ny dörrautomatik i gårdshuset
- Barnvagnsförråd
- Nytt tak över entrén till gatuhuset via gården

Åtgärder under 2017:

- Installation av ny fjärrvärmecentral.
- Installation av nya ventiler i samtliga lägenheter.
- Installation av ny dörröppnare till Gårdshuset.
- Målning av entrédörr.

Åtgärder under 2016:

- OVK-besikning utförd av Sala Energi AB.
- Uppdatering av underhållsplanen tillsammans med SBC.
- Inspektion av källare och gård mot Dalagatan tillsammans med Ovento.
- Upphandling av ny fjärrvärmecentral för installation under kvartal 1 2017.
- Reparation av vattenläcka in en av medlemslägenheterna.

Åtgärder under 2015:

- Målning av dörrar på innergården.
- Påbörjats att utreda bjälklagets status på innergården. Detta arbete fortsätter under 2016.

Åtgärder under 2014:

- Isolering av källardörrar.
- Byte av cirkulationspump på värmecentralen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppdaterade stadgar

Vid föreningens extra årsstämma 18 september beslutades att godkänna styrelsens förslag till uppdaterade stadgar. De uppdaterade stadgarna är i första hand en anpassning till nytt regelverk.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Ekonomistöd AB:
-ekonomisk förvaltning och lägenhetsförteckning

Följande har skötts i egen föreningens regi:
-teknisk förvaltning

Städning i trapphuset har skötts av Städkompaniet AB
-september-maj 4 ggr/månad
-juni-augusti 2 ggr/månad

Övriga avtal

Energisparkonsult P Albertsson AB-skötsel och översyn av fjärrvärmesystemet
Securitas-jourmontör
ComHem-kabel-TV
Bredbandsbolaget-bredbandsavtal
Moderna Försäkringar-försäkring inklusive gemensamt bostadsrättstillägg

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter i föreningen är 23 st.

Av föreningens medlemslägenheter har en överlåtits under 2018.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är;
-Ansökan skall ske hos styrelsen. För övriga villkor se stadgar.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning

Ted Fridman, ledamot
Erik Westman, ledamot
Martin Edling, ledamot
Pär Hellström, ledamot
Lena Svensson, ledamot
Maria Elmström, suppleant

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Olle Alexandersson, Nexia Revision Stockholm.

Valberedning

Valberedning har varit Niclas Hansson och Roger Larsson.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-31.
Extra årsstämma hölls 2018-09-19.

Övrig information

Under 2018 genomfördes 2 städdagar, på våren respektive på hösten.

Flerårsöversikt

	2018	2017	2016	2015	Belopp i kr 2014
Nettoomsättning	934 345	913 449	867 738	827 373	834 864
Resultat efter finansiella poster	153 013	128 818	26 442	142 323	59 678
Soliditet %	22	19	16	15	12

Eget kapital

	Insatser, upp- låtelseavgifter	Reserv- fond	Fond för yttre underhåll	Fond för balkonger	Ansamlad förlust
Vid årets början	970 225	21 156	1 083 556	143 005	-1 551 453
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>					
Avs yttre reparat.fond enl stadgar			400 000		-400 000
Avs fond balkonger enl stadgar				14 100	-14 100
Årets resultat					153 013
Vid årets slut	970 225	21 156	1 483 556	157 105	-1 812 540

Förslag till disposition av resultat

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 812 540, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Avsättes till yttre fond enl stadgar (0,2% av taxeringsvärdet)	88 644
Avsättes till balkongfond enl stadgar	14 100
Balanseras i ny räkning	-1 915 284
Summa	-1 812 540

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Förvaltningsintäkter			
Årsavgifter och hyresintäkter		934 345	913 449
Övriga rörelseintäkter		71 414	53 440
		<u>1 005 759</u>	<u>966 889</u>
Fastighetens kostnader			
Driftskostnader		-577 926	-605 202
Fastighetsskatt		-43 960	-43 520
Administrationskostnader		-95 274	-58 194
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-115 160	-115 674
		<u>-832 320</u>	<u>-822 590</u>
Rörelseresultat		<u>173 439</u>	<u>144 299</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	7 440
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	2
Räntekostnader och liknande resultatposter		-20 426	-22 923
Resultat efter finansiella poster		<u>153 013</u>	<u>128 818</u>
Resultat före skatt		<u>153 013</u>	<u>128 818</u>
Årets resultat		<u>153 013</u>	<u>128 818</u>

AS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	2 697 384	2 806 726
Inventarier, verktyg och installationer	4	52 759	19 077
		<u>2 750 143</u>	<u>2 825 803</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>2 750 143</u>	<u>2 825 803</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyes- och avgiftsfordringar		66 801	13 788
Fordringar hos intresseföretag		2 800	2 800
Övriga fordringar		4 677	4 677
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 341	22 471
		<u>88 619</u>	<u>43 736</u>
Kassa och bank		<u>856 497</u>	<u>643 886</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>945 116</u>	<u>687 622</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>3 695 259</u>	<u>3 513 425</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		4 762	4 762
Upplåtesleavgifter		965 463	965 463
Yttre reparationsfond, reservfond		1 504 712	1 104 712
Fond för balkonger		157 105	143 005
		<u>2 632 042</u>	<u>2 217 942</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 965 553	-1 680 271
Årets resultat		153 013	128 818
		<u>-1 812 540</u>	<u>-1 551 453</u>
Summa eget kapital		<u>819 502</u>	<u>666 489</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 503 900	2 503 900
		<u>2 503 900</u>	<u>2 503 900</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		51 764	31 664
Skatteskulder		3 221	3 843
Övriga kortfristiga skulder		36 000	36 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		280 872	271 529
		<u>371 857</u>	<u>343 036</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>3 695 259</u>	<u>3 513 425</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		153 013	128 818
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		<u>115 332</u>	<u>115 642</u>
		268 345	244 460
Betald inkomstskatt		<u>-622</u>	<u>940</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		267 723	245 400
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-44 882	-4 922
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		<u>29 271</u>	<u>-73 472</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		252 112	167 006
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		<u>-39 500</u>	<u>-504 425</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 500	-504 425
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-</u>	<u>-</u>
Årets kassaflöde		212 612	-337 419
Likvida medel vid årets början		<u>643 885</u>	<u>981 304</u>
Likvida medel vid årets slut		856 497	643 885

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar

	År
Byggnader	35-120
Inventarier, verktyg och installationer	5-10

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar, avskrivningarna är beräknade på uppskattad kvarvarande nyttjandeperiod.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme 50 år
- Tak 15 år
- Fasad, fönster 15 år
- Stammar 10 år/50år
- Fönsterventiler 20 år
- Fjärrvärmecentral 25 år

Not 2 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inga anställda.

Not 3 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	4 380 819	3 876 395
-Nyanskaffningar		504 424
Vid årets slut	4 380 819	4 380 819
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-1 574 093	-1 464 751
-Årets avskrivning	-109 342	-109 342
Vid årets slut	-1 683 435	-1 574 093
Redovisat värde vid årets slut	2 697 384	2 806 726
Varav mark		358 000
Taxeringsvärde byggnader:	14 506 000	14 506 000
Taxeringsvärde mark:	29 816 000	29 816 000
	44 322 000	44 322 000
Bostäder	42 600 000	42 600 000
Lokaler	1 722 000	1 722 000
	44 322 000	44 322 000

Not 4 Inventarier, verktyg och installationer

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	54 319	54 319
-Nyanskaffningar	39 500	
	93 819	54 319
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-35 242	-28 910
-Årets avskrivning	-5 818	-6 332
	-41 060	-35 242
Redovisat värde vid årets slut	52 759	19 077

Not 5 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen		
Övriga skulder till kreditinstitut	2 503 900	2 503 900
Ställda säkerheter för övriga skulder		
	2 723 000	2 723 000
Fastighetsinteckningar	2 723 000	2 723 000

Underskrifter

Stockholm den 5 maj 2019



Ted Fridman



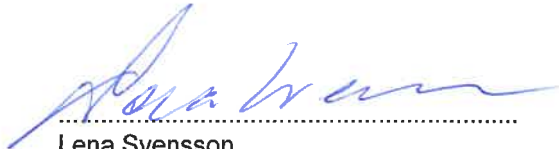
Erik Westman



Martin Edling



Pär Hellström



Lena Svensson

Min revisionsberättelse har lämnats den

19-05-06



Olle Alexandersson
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Vårt Hem nr 5
Org.nr. 702002-5636

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vårt Hem nr 5 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
 - skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vårt Hem nr 5 för räkenskapsåret 2018-01-01 -- 2018-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2019



Olle Alexandersson

Auktoriserad revisor